

Tyresö kommun

Elanor Holm  
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-05-18

1 (8)

Diarienummer  
KSM2020-554-214

Stadsbyggnadsutskottet

## Beslut om planuppdrag för Granbacksvägen, del av Nyboda 1:17

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Granbacksvägen, del av Nyboda 1:17.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Holmmark  
Kommundirektör



Sara Kopparberg  
Chef samhällsbyggnadskontoret



## Sammanfattning

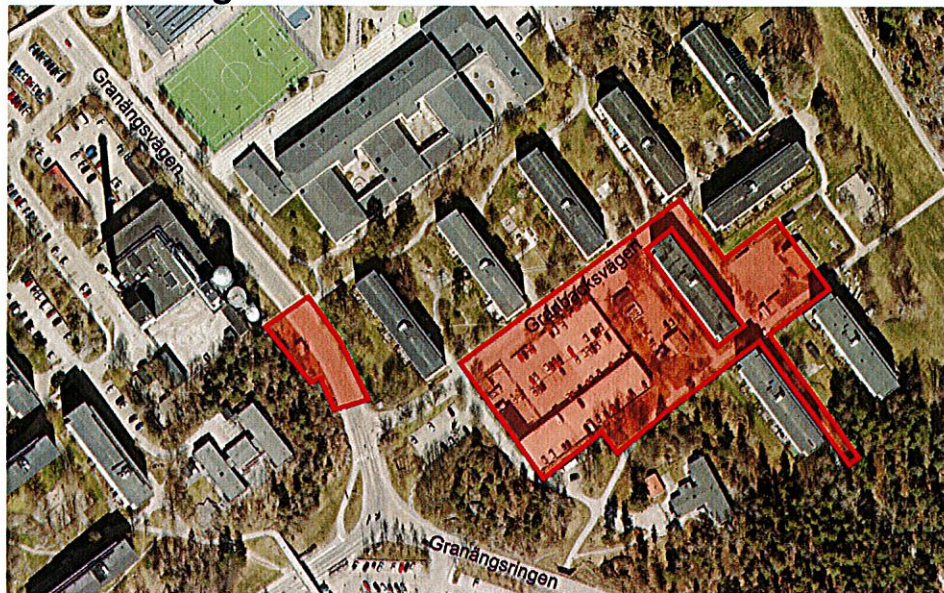
Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i januari 2018, för fastigheten Nyboda 1:17. Fastighetsägarens ansökan gällde ny bostadsbebyggelse och en parkeringslösning. Positivt planbesked gavs under förutsättningar att området utreddes i ett större sammanhang, kring bebyggelse, gestaltning samt att parkeringsbehovet inkluderade en framtida bebyggelse.

Syftet med förslaget är att bygga ett nytt garage i två våningar varav en våning är delvis under mark. Ovanpå garaget planeras tre våningar med lägenheter i trämodul-hus. Närmast Wättingestråket föreslås även ett punkthus i 5 våningar med eventuellt en förskola i samma byggnad. Förslaget innebär cirka 160 nya lägenheter. Projektet behöver samordnas med Granängstorget och Wättingbacken etapp 2. Säckgator bör undvikas och gång- och cykelvägar prioriteras. I övrigt innebär förslaget ett område för teknisk anläggning längs med Granängsvägen.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget följer översiktsplanens intentioner och det är möjligt att pröva förslaget genom planläggning, under förutsättning att bebyggelse, parkeringstal, gestaltning, möjlig angöring samt lämpligheten av förskola i föreslaget läge, utreds under planarbetet.

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med Akelius, fastighetsägare för Nyboda 1:17.

## Beskrivning av ärendet



*Ungefärligt planområdet för den nya detaljplanen, inom del av fastigheten Nyboda 1:17, markerad i röd färg*

## Bakgrund

Fastighetsägaren Akelius skickade in en ansökan om planbesked till kommunen i september 2017, för fastigheten Nyboda 1:17. De ville genom en ny detaljplan pröva möjligheten till ny bostadsbebyggelse och parkeringslösning.

Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i januari 2018, under förutsättningar att området utreds i ett större sammanhang, kring bebyggelse, gestaltning samt att parkeringsbehovet inkluderar en framtida bebyggelse. Akelius har tagit fram en förstudie över ett större område men frågan angående parkering samt bebyggelse typer bör utredas vidare. Dessa frågor bedöms kunna hanteras inom ramen för det kommande planarbetet.

## Förslag från byggaktör

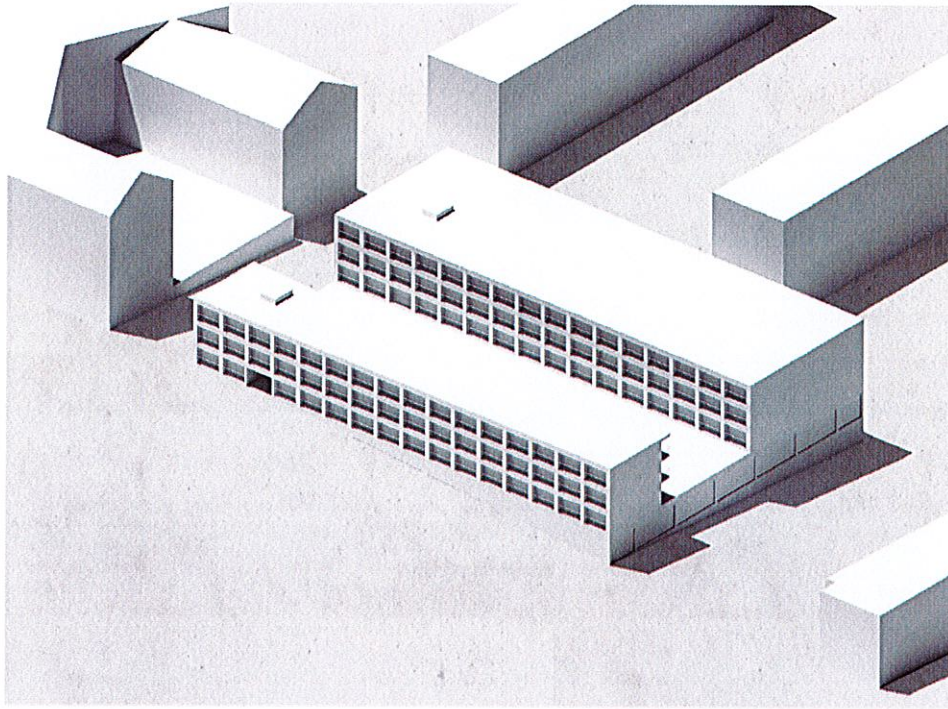
Förslaget innebär att det befintliga parkeringshuset rivs och att det byggs ett nytt garage i två våningar varav en våning är delvis under mark. Ovanpå garaget planeras tre våningar med lägenheter i trämodul-hus. Närmast Wättingestråket

föreslås även ett punkthus i 5 våningar med eventuellt en förskola i samma byggnad. Förslaget innebär cirka 160 nya lägenheter.

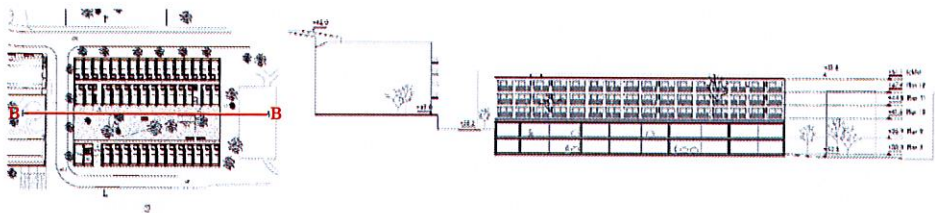
I övrigt innebär förslaget allmänna gator, område för teknisk anläggning längs med Granängsvägen och en fortsättning på Wättingebackens cykelstråk samt Wättingebackens öppna dagvattenhantering.



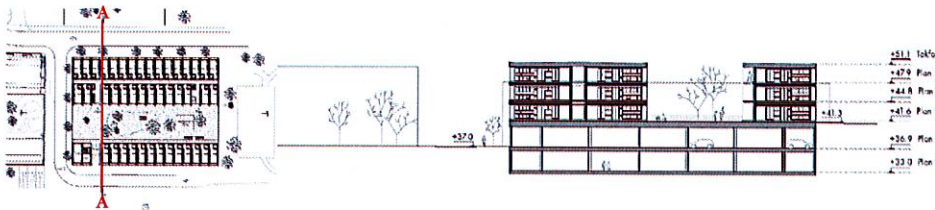
*Vy från Wättingestråket. Förslag på nybebyggelse i vitt, pågående utvecklingsprojekt i grått och befintlig bebyggelse i beige, illustration av Tyresö kommun i samarbete med Spridd, Akelius*



*Volymskiss över parkeringshuset med lägenheter ovanpå, illustration av Andreas Martin-Löf  
Arkitekter, Akelius*



*Sektion B-B över parkeringshuset med lägenheter ovanpå, illustration av Andreas Martin-Löf  
Arkitekter, Akelius*



*Sektion A-A över parkeringshuset med lägenheter ovanpå, illustration av Andreas Martin-Löf  
Arkitekter, Akelius*

## Beskrivning av området

Föreslaget planområde är cirka 12 000 kvm och ligger på en del av fastigheten Nyboda 1:17 som ägs av Akelius. Planområdet består idag av allmänplatsmark för gata och park, samt kvartersmark för parkeringsgarage som tillgodoser hela Granbackens bostadsområde samt bostadsgårdar.

Planområdet ligger intill Granängstorget som är det lokala centrumet och intill Wättingestråket med dess natur. Det är nära till kollektivtrafik och Tyresö centrum med service ligger ca 500 m från planområdet. Inga utpekade naturvärden finns i planområdet. Området sluttar ned mot Wättingestråket.

Granbacksvägen samt intilliggande gång- och cykelvägar har bitvis sådana lutningar att tillgängligheten är besvärlig. Granbacksvägen behöver studeras och eventuellt utvecklas med gång- och cykelstråk för att stärka hållbara transporter samt kopplingen till Tyresö centrum och till Wättingestråket.

Intill planområdet finns det flerbostadshus i 6 våningar. Husen är lameller placerade i park, vilket ger gårdar som är öppna åt norr och söder, med genomgående lägenheter och balkonger. Området har ett kulturhistoriskt värde och tillägg i området ska ta hänsyn till områdets karaktär av hus i park. Öst och väst om planområdet ansluter området till två andra pågående detaljplaneprovningar, detaljplanen för Granängstorget samt detaljplanen för Wättingebacken etapp 2. I dessa detaljplaner planeras bostäder och gator som behöver samordnas med denna detaljplan för att säkerställa projektens genomförbarhet. Höjdsättning av gata behöver bland annat ses över för att möjliggöra projekten.

Bostadsgårdarena utnyttjas av barn och unga. Planområdet ligger i nära anslutning till Wättingestråket där det finns utrymme för både lekplatser, yta för spontanidrott och rekreation.

## Tidigare ställningstagande

### Kommunens gällande översiktsplan

I översiktsplanen ingår området som en del av den stadsbyggnadsutveckling som sker i Bollmora och centrala Tyresö. Här ligger fokus på förtätning i

kollektivtrafiklägen med ett varierat utbud av attraktiva bostäder för att möjliggöra en boendekarriär i området. Det är även viktigt att skapa kopplingar till omgivande områden och entréer till park- och naturområden. I kulturmiljöinventeringen som togs fram år 2014 ingår området som en del av Bollmoras modernistiska storskaliga flerbostadsbebyggelse som byggdes under 1960-talet.

Utvecklingen och förtätning av området med bostadsbebyggelse överensstämmer och är förenlig med kommunens översiktsplan och planprogrammet för Wättingestråket.

### Gällande detaljplaner

För det aktuella området gäller detaljplan 121 som fastställdes år 1966.

Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut och det finns inget hinder att upprätta en ny detaljplan. Markanvändningen är reglerad till allmänt ändamål för gata och park samt område för bostadsändamål, garage och parkering.

### Samhällsbyggnadskontoret bedömning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet. Kontoret bedömer att förslaget följer översiktsplanens intentioner. Förslaget kan bidra till att uppnå Tyresö kommuns bostadsmål om 300 nya bostäder per år fram till 2035 på en plats med närhet till centrum, service och natur samt där befintlig infrastruktur är utbyggd.

Kontoret ser positivt på förslaget att förtäta inom befintlig struktur men frågor som gestaltning, bebyggelsens skala och exploateringsgrad behöver studeras vidare under planarbetet. Det är viktigt att den nya bebyggelsen bidrar till en trygg miljö för både de boende och förbipasserande och att attraktiva bostadsgårdar går att säkerställa.

Inom planområdet finns det idag få miljöer som är utformade för barn och unga men planområdet ligger i nära anslutning till Wättingestråket där det finns både lekplatser, yta för spontanidrott och rekreation. Förslaget om ny förskola behöver utredas under planarbetet. Detta för att säkerställa att det är möjligt att erbjuda en trygg och fungerade verksamhet för barn.



En central fråga för planarbetet blir också att tillgodose hela bostadsområdet med parkering inklusive de nya bostäderna. Projektet behöver samordnas med de angränsande detaljplanerna, Granängstorget och Wättingbacken etapp 2, som är under framtagande, så att till exempel höjdsättning av vägar. Säckgator bör undvikas och gång- och cykelvägar prioriteras. Dagvattenhantering behöver utredas under planarbetet. Kontorets bedömning är att dessa frågor kan hanteras under planarbetet.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

En undersökning av miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan detaljplanen har ställts ut för samråd. Undersökningssamrådet ska ske med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen

### **Planförfarande och tidplan**

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter juni 2020.

- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| • Uppstart och planuppdrag | SU, Juni 2020           |
| • Beslut om samråd         | kvartal 1 2021          |
| • Beslut om granskning     | kvartal 4 2021          |
| • Beslut om antagande      | kvartal 4 2021          |
| • Laga kraft               | tidigast kvartal 1 2022 |

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av t.ex. överklagande eller oförutsedda händelser.

### **Finansiering och ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med Akelius, fastighetsägare för Nyboda 1:17. Detaljplanen kommer att innebära utbyggnad av gator och cykelvägar. Utbyggnaden av allmänna gator och cykelvägar hanteras inom investeringsprojektet Granängstorget som finansieras via exploateringsintäkter.